

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.185

Sessão do dia 04 de setembro de 2025.

Publicado no D.O. Rio de 29/10/2025

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.527

Recorrente: **HELISUL TÁXI AÉREO LTDA.**

Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**

Relator: Conselheiro **ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**

Representante da Fazenda: **MURILO VASCONCELOS LIMA**

Designada para redigir o voto vencedor: Conselheira **HEVELYN BRICHI
RODRIGUES**

IPTU – REDUÇÃO DE VALOR VENAL

Deve ser reduzido o valor venal fixado na decisão de primeira instância, quando o reexame procedido pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – F/REC-RIO/AAT, órgão competente para instruir os autos no que se refere ao valor venal de imóveis, apontar o excesso na base de cálculo fixada no lançamento. Inteligência do art. 118 do Decreto nº 14.602/1996. Recurso Voluntário parcialmente provido. Decisão por maioria.

***IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL
E TERRITORIAL URBANA***

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 265/269, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por HELISUL TÁXI AÉREO LTDA. (fls. 242/255), face à decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/REC-RIO/CRJ), em fls. 241, que julgou improcedente a impugnação apresentada ao valor venal utilizado como base de cálculo do IPTU do exercício de 2022 para o imóvel localizado na Avenida Ayrton Senna, 2541, CTR 2015.00018,0 Hangar 29 – Barra da Tijuca, com inscrição fiscal imobiliária nº 3380925-2.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.185**

O valor venal adotado no lançamento do imposto – R\$ 1.372.726,00 – foi impugnado pelo Contribuinte, que apresentou laudo de avaliação cuja conclusão indica que o valor do imóvel no ano de 2022 seria de R\$ 738.000,00 (fls. 145/174). Esse montante foi determinado pelo Método Evolutivo, somando-se os valores do terreno e das benfeitorias, o primeiro calculado pelo método comparativo de dados de mercado e o segundo pelo método da quantificação do custo. O resultado foi multiplicado por um fator de comercialização.

Às fls. 236 consta procedimento de desdobramento do valor exigido, que passou a ser registrado na guia 01/2022, resolutória, com a cobrança da TCL e do IPTU reputado correto de acordo com o laudo apresentado, e na guia 02/2022, inibida, que consigna a parte contestada do tributo, com exigibilidade suspensa.

Os autos foram encaminhados à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – AAT, que, manifestando-se às fls. 238/240, opinou pelo indeferimento do pleito. Entendeu o órgão técnico não estar adequadamente demonstrado no laudo que o valor venal do imóvel é inferior à base de cálculo do IPTU. Nesse sentido, apontou equívocos na avaliação apresentada, asseverando, em resumo:

- Quanto ao terreno: (i) que não foram fornecidos dados suficientes para se determinar a localização, os possíveis usos e as áreas edificáveis dos imóveis incluídos na amostra fornecida, tornando-a não contraditável; (ii) que há falta de similitude econômico-social entre a amostra e o terreno sob o hangar, no que diz respeito a situação, destinação e grau de aproveitamento, conforme exigido pela NBR 14.653-2 (item 8.2.1.4.1, "e"¹), sendo inviável comparar seus elementos com o imóvel avaliando; (iii) que a utilização de um fator "encravado" de 0,5 na homogeneização dos elementos amostrais, feita em razão da diferença de posição entre seus elementos e o terreno objeto da análise, é totalmente contrária à verdade real; (iv) que, diante da escassez de hangares prontos ofertados no mercado ou vendidos em tempos recentes, mais adequada seria a avaliação do imóvel pelo método da renda;

- Quanto às benfeitorias: (i) que a idade aparente atribuída - 24 anos - está exagerada ante o que mostram as fotografias juntadas ao laudo; (ii) que as benfeitorias estão em ótimo estado de conservação, não havendo justificativa para considerá-las com conservação regular; (iii) ser incabível adotar fator de equivalência para áreas do segundo pavimento; (iv) ser irreal a utilização de um fator de comercialização menor que a unidade, haja vista tratar de instalação que praticamente goza de monopólio frente a limitação de oferta de hangares nos aeroportos da cidades; e (v) que o imóvel é tributado como galpão, mesma tipologia utilizada no laudo para a determinação do CUB.

¹ A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

[...]

e) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas; diferenças relevantes perante o avaliando devem ser tratadas adequadamente nos modelos adotados;

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.185**

Com base na manifestação do órgão técnico, a autoridade julgadora de primeira instância julgou improcedente a impugnação e manteve a base de cálculo do lançamento do IPTU de 2022 (fls. 241).

Irresignada, a Contribuinte interpôs o Recurso Voluntário de fls. 242/255, em que requer a reforma da decisão recorrida para que se adote, como base de cálculo do IPTU de 2022, o venal consignado no laudo apresentado (R\$ 738.000,00). Subsidiando sua pretensão, alega, em breve síntese:

- que, apesar de o Aeroporto de Jacarepaguá possuir frente principal para a Avenida Ayrton Senna, o imóvel está encravado no terreno, o que justificaria, para fins de diferenciação em relação aos imóveis amostrais, a utilização de um “Fator de Encravado – FE” de 0,5;

- que a ausência de informações capazes de indicar a efetiva localização dos elementos amostrais, em especial seus números de porta, se justifica pela não apresentação de dados completos pelos anunciantes, o que seria compensado pela menção ao trecho do logradouro, representado pelo “Vo” publicado pela próprio Município do Rio de Janeiro;

- que, diferentemente do exposto pela AAT, os aeroportos da cidade não estão entre os empreendimentos de melhor planejamento de acesso a uma grande cidade, o que se confirma pelo uso restrito do Aeroporto de Jacarepaguá, majoritariamente ocupado por voos particulares, e pelo estado de abandono do Terminal 1 do Aeroporto Tom Jobim (Galeão), agravado pela pandemia do COVID-19;

- que o mercado imobiliário fluminense amarga um período de queda, acentuada por incertezas político-econômicas, conforme observado no Índice FipeZap Comercial de fevereiro de 2022, que registra retração nominal de 2,48% no preço de venda de imóveis nos últimos 12 meses, a justificar a adoção de fator de oferta de menor do que a unidade, qual seja, 0,85.

- que o valor de depreciação utilizado no laudo segue parâmetro adotado por inúmeros avaliadores e está completamente coerente com a idade do imóvel e o seu estado de conservação;

- que o custo unitário da construção foi calculado segregando-se a área típica de galpão das demais construções existentes, conforme vistoria no local, sendo a cada uma atribuída o CUB apropriado;

- que o segundo pavimento tem características de girau, da qual decorre a sua mensuração por equivalência; e

- que é certo que o Município do Rio de Janeiro não avalia o imóvel pelo método da renda para a realização do lançamento do IPTU.

O recurso chega então a este E.CCM, já com as informações devidamente prestadas pela AAT (fls. 257/257-v), conforme competência definida pelo art. 118, II, do Decreto nº 14.602/1996.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.185**

O órgão técnico, nesse novo parecer, acata o valor do terreno indicado no laudo. Justifica seu posicionamento destacando as particularidades do imóvel, que pertence à União Federal e está na posse da recorrente por força de concessão onerosa, condicionada, dentre outras, às cláusulas estipuladas nos itens 2, 3 e 8² do contrato juntado às fls. 181/210.

Quanto ao valor atribuído às benfeitorias, foram aceitas quase a totalidade dos parâmetros utilizados no laudo, sendo implementados apenas três ajustes:

a) Alteração do fator de depreciação de 38,69% para 20%, vez que esse parâmetro, pelo critério de Ross-Heidecke, leva em consideração a idade aparente do imóvel, que, pelas fotos constantes no laudo, está bem conservado.

b) Incremento da área construída e exclusão do fator equivalência para o CUB, dada a incompatibilidade entre a área expressa no laudo e a área tributável no cadastro do IPTU e a não apresentação de plantas arquitetônicas da edificação.

c) Substituição do fator de comercialização de 0,85 para 1,0.

Com as retificações propostas, a AAT opina pelo provimento parcial do recurso voluntário, sugerindo a adoção de um valor venal de R\$ 1.217.742,00 para o lançamento do IPTU de 2022, sendo R\$ 603.747,00 referente ao terreno e R\$ 613.995,00 referente às benfeitorias.”

A Representação da Fazenda opinou pelo provimento parcial do recurso para que fosse reduzida a base de cálculo do imposto, conforme proposto pelo órgão técnico competente.

É o relatório.

² 2. O prazo contratual:

2.1. Ficará suspenso, se por fato da Administração houver necessidade de remanejamento do CONCESSIONÁRIO da área ocupada, voltando a fluir a partir da ocupação do novo local, devendo a mudança das instalações ser feita às expensas do CONCESSIONÁRIO.

3. O presente Contrato não poderá ser prorrogado, salvo as disposições constantes no parágrafo 4º incisos I a III e parágrafo 5º do art. 14 do Regulamento de Licitações e Contratos da INFRAERO,

3.1. Este contrato não poderá ser aditado ou sofrer qualquer alteração caso o CONCESSIONÁRIO encontre-se em débito de qualquer natureza e em qualquer dependência aeroportuária com a CONCEDENTE;

[...]

8. O CONCESSIONÁRIO poderá ser remanejado para outras áreas nas seguintes hipóteses:

8.1. Nos casos de desativação total ou parcial de terminal de passageiros, em função de reforma ou reconstrução das instalações;

8.2. Nos casos de desativação total ou parcial de terminal de logística de cargas, em função de reforma ou reconstrução das instalações;

8.3. Nos casos de alteração do Plano Diretor do aeroporto, efetuada pelo órgão competente;

8.4. Por interesse público, para permitir a prestação do serviço adequado aos usuários de transporte aéreo.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.185

VOTO VENCIDO
Conseleiro **RELATOR**

O Recorrente impugnou, para o exercício de 2022, o valor venal do imóvel localizado no interior do Aeroporto de Jacarepaguá, mais precisamente o Hangar nº 29 da Rua “E” (CTR 2015,0018), com acesso pela Avenida Ayrton Senna, nº 2541.

Em seu laudo inicial apresentado com sua impugnação, valeu-se do Método de Custo de Reprodução para as benfeitorias (prédio/galpão), esclarecendo que para o valor da parcela do terreno valeu-se do método comparativo direto. Referido laudo (com os pertinentes documentos) encontra-se às fls. 145/235. Laudo consistente, novamente defendido nas razões do Recurso Voluntário, onde o contribuinte sustenta, principalmente, as características especiais do imóvel, afirmando, a fl. 243, tratar-se de um imóvel *“que não é excepcionado de um todo, ou seja, é sim um imóvel de características específicas inclusive de uso, e que é um trecho ‘pinçado’ do Aeroporto de Jacarepaguá – Roberto Marinho, de dimensões avantajadas e que tem frente principal para a avenida Ayrton Senna, uma das principais vias da Baixada de Jacarepaguá, e administrado pela Infraero”*. Continuou o contribuinte explicando que *“a parte objeto da avaliação Hangar 29, longe está de apresentar testada ou frente para a citada avenida, tendo as características de um ‘imóvel encravado’, tratamento esse adotado por nós pelas características intrínsecas dele, ou seja, de estar inserido em um contexto próprio e muito distinto de outros imóveis, o que dificulta, e porque não dizer, encontrar amostras com a mesma ‘similitude econômico social’ alegada no item segundo do citado parecer, sendo então estabelecido o ‘Fator de Encravado – FE’, que visa corrigir a distorção criada devido à diferença de posição dos imóveis amostrais em relação ao avaliando, sendo utilizado o fator 0,5”*.

Certo que o laudo identificou o valor para o imóvel como sendo o de R\$ 738.000,00 (setecentos e trinta e oito mil reais), onde R\$ 603.746,89 seria o valor do terreno e R\$ 263.623,16 o valor das benfeitorias (construção) – valores estes antes da multiplicação pelo fator de comercialização de 0,85.

A primeira crítica elaborada pelo órgão técnico oficial (AAT) em relação ao laudo do contribuinte (ainda em primeira instância, antes da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários), às fls. 238/240, terminou por operar algumas contradições em relação à realidade do imóvel, em especial a de negar a própria situação do imóvel constante do cadastro da Prefeitura, onde registrado como “encravado”.

Bem por isso a melhor referência para a confrontação do laudo apresentado pelo contribuinte é aquela identificada no parecer técnico de fls. 257/257vº, elaborada pela mesma AAT como subsídio para o julgamento deste colegiado.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.185

De início vê-se que a AAT – ao contrário do que então sustentado no primeiro parecer técnico (fls. 238/240) –, assume as peculiaridades do imóvel e, para o terreno, concorda com o valor a ele atribuído pelo contribuinte, qual seja, o de R\$ 603.747,00 (seiscentos e três mil, setecentos e quarenta e sete reais).

Porém, para as benfeitorias (prédio/galpão), entendeu que o contribuinte se valeu de valores de depreciação muito elevados, que não puderam ser comprovados pelas fotografias apresentadas com o laudo. Assumindo, a partir do Critério Ross-Heidecke, que as idades a serem consideradas para os imóveis são as aparentes, e considerando que se trata, no caso, de galpão para abrigo de aeronaves, a AAT adotou o percentual de 20% para a depreciação – ao contrário dos 50% utilizados pelo contribuinte.

Também pontuou que a área utilizada no laudo seria inferior àquela cadastrada no banco de dados da Prefeitura (para o IPTU), onde a área seria de 412m². O contribuinte, conforme se vê a fl. 173, utilizou as seguintes áreas: (i) galpão, 268m²; (ii) dependências diversas 1º pavimento, 61,70m²; e (iii) dependências diversas 2º pavimento, 61,70m² – o que soma 391,40m².

Observando tal diferença, o órgão técnico registrou ainda que “*não foram juntadas plantas no laudo*”, o que levou à impossibilidade de verificação do fator de equivalência para o CUB adotado no laudo, segundo o Fiscal de Rendas responsável pelo parecer técnico. A partir desta sensível crítica, assumindo como área do imóvel (a) o galpão com 268m² e (b) as dependências com 144m², o órgão técnico refez os cálculos, conforme quadro a fl. 257, utilizando o CUB de R\$ 1.082,24 para a área do galpão e de R\$ 1.933,59 para a área das dependências, com fator de equivalência de 1,00, percentual do custo indireto em 1,35, e depreciação em 20%. Alcançou, assim, o valor de R\$ 613.955,46 (seiscentos e treze mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e seis centavos) para as benfeitorias.

São críticas fundadas e devidamente demonstradas, em especial aquela relacionada à área considerada no laudo em confronto com o quanto consta do cadastro oficial perante a Prefeitura.

Ao final, ainda pontuou que “*o Método Evolutivo, utilizado no laudo, parte do pressuposto que o valor de um imóvel está diretamente relacionado ao seu custo total, composto pelo custo do terreno somado ao custo depreciado das benfeitorias. Para levar em conta as condições mercadológicas, a soma do valor do terreno e do valor das benfeitorias é multiplicada por um coeficiente – fator de comercialização. Consideraremos 1,0 para o fator de comercialização*”. Neste ponto, não houve qualquer justificativa da área técnica para que o fator de comercialização utilizado fosse o de 1,0, ao contrário daquele considerado pelo contribuinte (0,85) em seu laudo. O Fiscal de Rendas responsável pelo parecer técnico de fl. 257/257vº apenas enunciou o conceito do fator de comercialização, atribuindo a esta realidade o fator 1,0, sem qualquer justificativa.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.185

Por outro lado, veja-se que lá, no laudo, há justificativas apresentadas pelo contribuinte acerca da desvalorização dos imóveis na região (fl. 160), com queda nominal do valor dos imóveis acumulado em 12 meses em 2,48%. Além disso, assumindo que no método evolutivo a finalidade da aplicação do fator de comercialização é identificação do valor de mercado, não se pode perder de vista, assumindo que o valor de mercado *“é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado, e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade”*³, que o imóvel encontra-se inserido na área de um aeroporto, com finalidade específica e limitada, regulada por uma série de normas relacionadas ao transporte aéreo.

Segundo consta no Manual de Avaliações de imóveis do patrimônio da União⁴, *“o fator de comercialização é aplicado sobre o somatório do valor total do terreno com o valor das benfeitorias. As principais condições que interferem na determinação do fator de comercialização, são: a) localização do imóvel; b) arquitetura compatível com o padrão local do imóvel; c) funcionalidade; d) equilíbrio econômico de empreendimento; e) condições de obsolescência; f) características geo-econômicas da região; g) retração ou euforia do mercado local”*.

Ora! Além da situação econômica denunciada pelo contribuinte, não se pode fechar os olhos para a localização do imóvel, dentro de um aeroporto, com acesso limitado, reduz consideravelmente seu valor em qualquer negociação (fator de comercialização – valor de mercado).

Por isso, considerando-se, principalmente, que não houve justificativas para a atribuição de 1,0 como fator de comercialização, tem-se que a grandeza de 0,85 mostra-se mais condizente com a realidade apresentada nos autos.

Deste modo, prestigiando em parte o parecer técnico da AAT (fls. 257/257vº), entendo pelo acerto do cálculo apresentado pelo Sra. Fiscal de Rendas (R\$ 603.747,00 para o terreno e R\$ 613.955,46 para as benfeitorias), porém, adoto o fator de comercialização assumido pelo contribuinte, muito mais condizente com a realidade apresentada nos autos, pelo que voto para que a base de cálculo do IPTU de 2022 para o imóvel em tela seja alterada para o valor alcançado pela seguinte fórmula:

$$(R\$ 603.747,00 + R\$ 613.955,46) \times 0,85 = R\$ 1.035.046,70 \text{ (um milhão, trinta e cinco mil e quarenta e seis reais e setenta centavos)}$$

Voto, assim, pelo PROVIMENTO PARCIAL do recurso para que a base de cálculo seja alterada para o montante de R\$ 1.035.046,70 (um milhão, trinta e cinco mil e quarenta e seis reais e setenta centavos).

³ Definição trazida pelo próprio contribuinte – fl. 162.

⁴chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.gov.br/gestao/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/avaliacao-de-imoveis-da-uniao/manual-de-avaliacao-de-imoveis-2024-r3-final.pdf (visto em 02/09/2025)

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.185****VOTO VENCEDOR**
Conselheira **HEVELYN BRICHI RODRIGUES**

Como se vê, a matéria discutida nos presentes autos é eminentemente de fato. Afinal, trata-se, originariamente, de impugnação apresentada pelo contribuinte contra o valor venal utilizado, pelo Município do Rio de Janeiro, como base de cálculo para o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU do exercício de 2022 relativo ao imóvel situado no Aeroporto de Jacarepaguá, mais precisamente o Hangar nº 29 da Rua “E” (CTR 2015,0018), com acesso pela Avenida Ayrton Senna, nº 2541.

A AAT, subsidiando este Conselho com informações técnicas, após a interposição do recurso voluntário, terminou por concordar com o valor atribuído pelo contribuinte ao terreno, dada as peculiaridades do imóvel; porém, relativamente às benfeitorias (galpão), contestou alguns dos critérios utilizados pelo contribuinte, entendendo que ao invés de R\$ 263.623,16, valeriam R\$ 613.995,46. Assim, opinou pelo provimento parcial do recurso para que a base de cálculo do IPTU fosse alterada para R\$ 1.217.742,00 (um milhão, duzentos e dezessete mil, setecentos e quarenta e dois reais).

Como se sabe, a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, nos termos do art. 66 da Lei nº 691/1984, que corresponde ao valor de mercado, ou seja, ao preço de venda do bem.

Caso o contribuinte não concorde com o valor venal atribuído ao imóvel pela Municipalidade, preceitua o art. 35 do Decreto nº 14.602/1996 que a ele compete produzir as provas que justifiquem, ao tempo do ato ou fato, a sua pretensão, através dos meios permitidos ou tecnicamente aceitos para demonstração do valor venal de imóveis, cumprindo à autoridade administrativa indicar aquelas que julgue indispensáveis à formação de seu convencimento.

Tal impugnação, então, é de natureza técnica e requer comprovação mediante avaliação do imóvel, contendo a apuração do valor real de mercado alcançado pelo bem, devendo ser realizada exclusivamente por profissionais da área.

Dito isto, a decisão recorrida baseou-se, como não poderia deixar de ser, na manifestação proferida pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – FP/SUBEX/REC-RIO/AAT, que, em cotejo com o laudo apresentado pela Recorrente, concluiu pela procedência parcial das alegações expostas em sede de recurso voluntário.

De fato, a legislação municipal elegeu a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas como órgão competente para instruir os autos no que se referir a valor venal do imóvel. Assim está redigido o art. 118 do Decreto nº 14.602/1996:

Art. 118. Compete ao titular da Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas:

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.185

- I - instruir os autos para julgamento em primeira instância administrativa;
- II - prestar informações aos órgãos julgadores das demais instâncias no que tange ao valor venal de imóvel.

[...]

Como a solução da presente controvérsia depende de conclusão acerca do real valor venal do imóvel e o órgão legalmente designado para tanto concluiu que base de cálculo do IPTU deve ser alterada para R\$ 1.217.742,00 (um milhão, duzentos e dezessete mil, setecentos e quarenta e dois reais), não há como prover integralmente o presente recurso.

Diante do exposto, acompanhando integralmente a promoção da Douta Representação da Fazenda, dou PARCIAL PROVIMENTO ao Recurso Voluntário manejado pela contribuinte, adotando-se o valor venal de R\$ 1.217.742,00 (um milhão duzentos e dezessete mil setecentos e quarenta e dois reais) para o lançamento do IPTU de 2022, conforme sugerido pelo órgão técnico.

É como voto.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **HELISUL TÁXI AÉREO LTDA.** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS.**

Acorda o Conselho de Contribuintes, por maioria, dar provimento parcial ao Recurso Voluntário, nos termos do voto vencedor da Conselheira HEVELYN BRICHI RODRIGUES.

Vencidos os Conselheiros RELATOR e EDUARDO GAZALE FÉO, que davam provimento parcial ao recurso, em maior extensão, nos termos do voto do primeiro.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.185

Ausentes da votação o Conselheiro BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA e FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA, o primeiro substituído pelo Conselheiro Suplente EDUARDO GAZALE FÉO.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 23 de outubro de 2025.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR
CONSELHEIRO RELATOR

HEVELYN BRICHI RODRIGUES
CONSELHEIRA